

更好地经营合租房：

您的法定义务

本手册简要介绍合租房经营者所承担的法定义务。阅读本手册时，应参照阅读维多利亚州注册住宿协会(RAAV)出版物《更好地经营合租房：经营者最佳实践手册》，以及维多利亚州消费者事务署详细规定合租房经营者法定义务的《合租房：住户与经营者指南》。

欲知详情及打印手册和指南，请浏览raav.org.au和consumer.vic.gov.au。

重要提示：指南内所有表格和通知，均可前往consumer.vic.gov.au/forms下载。



目录

《更好地经营合租房：您的法定义务》能协助您更有效地管理合租房，含有如下重要信息：

- 住户和经营者定义
- 经营者何时可以将建筑用作合租房
- 合租房最低标准
- 住户入住事宜
- 维多利亚州消费者事务署提供的表格
- 维修与维护
- 合租房定义
- 合租房类型
- 做好记录
- 居家规则
- 处理押金和租金问题
- 更多信息

合租房经营者许可证

从2017年8月24日起，所有合租房经营者必须持有许可证。如您未能获得许可证而仍继续经营，您将被判处重金罚款和/或监禁刑罚。有关新许可要求的更多信息，请访问维多利亚州消费者事务署网站consumer.vic.gov.au/roominghouseoperators。

更好地经营合租房：您的法定义务

住户和经营者定义

住户是指在合租房里租赁一个房间作为唯一或主要居住地的个人。住户入住合租房无需签署租赁协议。

注：持有有效租赁协议的个人，即为法律规定的租户，不属于住户。这一点非常重要，因为这一点会影响很多事项，如住户或经营者必须发出之搬出通知的期限。

本指南中，合租房经营者可以指代：

- 房屋业主
- 租赁房屋并用作合租房的人员
- 业主聘请的代理人或租赁负责人

合租房定义

合租房是指房间出租给四个或更多人员的房屋。住户专享自己的房间，且有权与其他住户共用厨房、浴室和客厅等公共设施。

若您不确定自己居住或经营的是否是合租房，请联系当地市政府——您可前往knowyourcouncil.vic.gov.au或consumer.vic.gov.au/contact-us查找当地市政府联系方式。

经营者何时可以将房屋用作合租房

经营者只能将位于当地市政府允许之地区的房产用作合租房。

经营者还必须：

- 向当地市政府注册合租房
- 取得必要的建筑或其他许可证
- 符合最低的健康、建筑和消防安全标准

请前往knowyourcouncil.vic.gov.au查找当地市政府联系方式。

合租房类型

合租房类型多样，如政府提供资金的非营利性社区合租房。本手册面向于以营利为目的的私营合租房经营者。

《2006年建筑条例》对“小”合租房(1b类)和“大”合租房(3类)做了区分。1b类合租房最多容纳12名住户，总居住面积不超过300平方米。3类合租房可容纳12名以上住户，总居住面积超过300平方米。

了解1b类和3类合租房的区别很重要，这影响着您的义务，如消防安全标准。

合租房最低标准

经营者必须确保他们的房产符合《1997年住房租赁法》、《2006年建筑条例》以及《2009年公共安全与福利条例》第5章(指定住宿场所)的最低标准。这些最低标准涵盖：

- 建筑安全标准
- 消防安全
- 标识与照明
- 健康与卫生
- 空间要求
- 做好登记
- 广告
- 检查房产
- 住户房间
- 浴室与厨房

欲知详情，请浏览：

consumer.vic.gov.au/minimumstandards

记录

合租房业主必须做好如下记录，并根据要求提供给维多利亚消费者事务署署长：

- 燃气安全检查——检查后保管两年，包括实施检查工作之持证煤气工的相关资料。所有燃气装置和设备必须至少每两年由持证煤气工检查一次
- 电力安全检查——检查后保管五年，包括实施检查工作之持证电工的相关资料。所有电力装置和设备必须至少每五年由持证电工检查一次

表格

住户入住合租房时，经营者必须向新住户提供特定表格和刊物。

合租房指南

经营者必须在新住户入住当日或之前，向每一位新住户提供维多利亚州消费者事务署刊物《合租房：住户和经营者指南》。

若住户签署了有效租赁协议，则成为租户，且必须向其提供《租房：租户指南》。

请前往consumer.vic.gov.au下载这些指南。



经营者联系方式

必须向全体住户提供经营者或代理人的全名、地址和紧急联系电话号码。若联系方式发生变化,则必须在七日内通知住户。

住户主要权利和义务的书面说明

每个住户房间里均须有一份包含这份说明的海报供参考,且必须在住户同意的入住日前或当日提供给住户。这份海报已收录于维多利亚州消费者事务署《合租房:住户和经营者指南》。

居家规则

您可以选择制订一套居家规则,描述住户必须遵守的规则。这份居家规则必须在住户同意的入住日前或当日向其提供,且必须放在每个住户房间的醒目位置。

若规则发生变化,则您必须在生效前至少提前七天书面通知住户。

“合租房拟入住住户通知”表

该表格向住户解释了其是否独享房间或是否要与他人共用房间。

罗列经营者提供之额外服务费用的通知。

若住户使用了额外服务,如房间清洁、床上用品或膳食,则您必须向其提供明细账目,详细记载使用情况。

收取押金

您可在住户入住合租房前要求其缴纳押金,但押金金额不得多于14天租金。

押金和租金应为两笔独立款项。住户不得用押金来抵租金。

若您收取押金,则必须交给住户一份填写完整并签字的“押金缴纳单”,让住户签字确认。完成后,必须向住户提供一份副本。

之后,您必须在10个工作日内,将这份单据连同押金一并交给住宅租赁押金管理局(RTBA)。

RTBA会在住户住在合租房期间保管押金。

您可前往rentalbonds.vic.gov.au下载RTBA表格,或可电邮至rtba@justice.vic.gov.au或致电1300 137 164索取纸版表格。

状况报告

若经营者向住户收取押金,则必须与住户一同填写一份“状况报告”。经营者必须向住户提供两份填写完整并签字的“状况报告”。随后住户有权:

- 检查并在“状况报告”上添加注释
- 声明他们是否同意经营者所写内容

住户必须在三日内,返还已签字的“状况报告”。

请前往consumer.vic.gov.au下载“状况报告”。

注:即便没有缴纳押金,维多利亚州消费者事务署仍建议使用“状况报告”。

租金

多数情况下,住户应预先缴纳租金。经营者不得要求住户预先缴纳14天以上的租金,否则将面临罚款。

住户必须在应缴租金时缴纳租金。

若住户未能在应缴日期时缴纳租金,经营者可出具“违约通知书”,告知其未能及时缴纳租金。若租户拖延租金达七天或以上,经营者可向租户出具期限至少两天的“搬出通知”。该通知期与法律规定的租户通知期不同。

注:经营者不得扣留住户的物品或文件来弥补所欠租金。

租金收据

您必须向租户出具租金收据:

- 住户亲自缴纳时,应立即出具
- 住户未亲自缴纳但索要收据时,应在五个工作日内

出具

对于收取的全部租金,您至少必须保管12个月记录。

租金上涨

您每六个月只能上涨一次租金,且必须至少提前60天书面通知住户。您必须使用有效的“合租房住户租金上涨通知单”。

安排更多人入住房间

若住户独享房间,则经营者只能在取得住户同意后,方可安排更多人入住房间。

要将住户权利从独居权变更为共用权,经营者必须向住户提供“房间入住人数增加同意书”,取得住户同意后方可安排他人入住房间。

经营者必须让现有住户了解共用房间的人数,并告知降低后的新租金价格。租金必须在住户同意7日后下调。

以下情况下,不得增加房间入住人数:

- 经营者未使用有效通知书
- 未取得房间内全体住户同意
- 会导致过于拥挤

维修与维护

住户有权享受合乎标准的住宿条件,若需维修,应尽快通知经营者。

等待维修时,住户亦必须按时缴纳租金。

若住户认为维修需要刻不容缓(参见下表)且没有得到经营者的及时答复,则可授权金额不超过1800澳币的维修工作。之后,住户可通知经营者,要求经营者退还维修费用。收到通知后,经营者应在14日内支付费用。

谁负责维修?

经营者负责紧急和非紧急维修工作。

但是,若损坏由住户造成,则经营者可要求住户承担维修费用。在住户尚未赔偿前,经营者仍必须支付维修费用,否则就没有履行自己对其他住户承担的义务。

紧急维修

紧急维修为:

- 水管破裂
- 马桶堵塞或损坏
- 屋顶严重漏水
- 燃气泄漏
- 危险电力故障
- 淹水或严重洪水损坏
- 严重风暴或火灾损坏
- 基本服务或用水、烹饪、供暖或洗衣等器具故障
- 供气、供电或供水故障
- 造成合租房不安全的故障或损坏
- 电器、装置或设备无法正常工作并造成水大量浪费
- 电梯或楼梯严重故障

非紧急维修

“紧急维修”章节未提及的维修类型,通常视为非紧急维修。

一旦住户提交“合租房业主通知单”,要求经营者维修非紧急项目时,您应在14日内实施维修。

欲知详情,请浏览consumer.vic.gov.au/renting。

谁缴纳公共服务账单?

一般来说,经营者负责缴纳水电费和燃气费。

只有在房间装有独立仪表且住户独享房间时,方可向住户收取公共服务费。但您向住户收取的费用不得超过公用服务提供商收取的金额。

进入权

多数情况下,您必须在进入住户房间前提前24小时书面通知住户。

经营者必须通过邮件方式送达书面通知,或在上午8点至下午6点之间亲自送达住户。您不得将通知放在住户房间门下方。

您只能在上午8点至下午6点之间进入住户房间,公共节假日不得进入。

若有人违反规则

若任何一方未能履行《住房租赁法》规定的某些义务,住户和经营者均可出具“违约通知书”。发出“违约通知书”后,接收人必须予以纠正。欲知如何向合租房业主发出违约通知书,请联系维多利亚州消费者事务署。

尊重隐私

住户享有隐私、和平和安静权。这就是说,他们不得无理由打扰其他住户。

您也必须尊重住户的隐私、和平和安静权。

物品安全

您必须采取一切合理措施,保障住户的财产安全,尤其是共用房间里。

免责声明

本手册所附之所有材料,均经过谨慎处理。但RAAV不会对您因所提供之信息而采取的任何行动承担任何责任。手册包含的为一般信息,不能代替针对您实际情况的专业法律或商业建议。RAAV建议您在对本手册中包含的信息采取行动之前,向律师、会计师和/或商业顾问进行咨询。

维多利亚州注册住宿协会(RAAV)

本手册信息由维多利亚州注册住宿协会(RAAV)编制,由住宅租赁基金(Residential Tenancies Fund)经维多利亚州消费者事务署批准提供资金支持。

RAAV是维多利亚州私营合租房和注册住宿房业主和经营者的代表机构,可为会员提供广泛的帮助,包括信息、支持、财务建议和保险等。请联系RAAV获得更多信息。

电邮:info@raav.org.au 网址:raav.org.au 电话:0412 008 996